



Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Sebagai Lanjutan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Di Cibubur

INFO PENULIS

Permas Dewangi
Universitas Esa Unggul Jakarta
permasdewi@yahoo.com

Markoni
Universitas Esa Unggul Jakarta
markoni@esaunggul.ac.id

I Made Kantikha
Universitas Esa Unggul Jakarta
imadekantika@esaunggul.ac.id

Joko Widarto
Universitas Esa Unggul Jakarta
joko.widarto@esaunggul.ac.id

INFO ARTIKEL

ISSN: 3046-8507
Vol. 2, No. 1, Maret 2025
<http://almufi.com/index.php/ASH>

© 2025 Almufi All rights reserved

Saran Penulisan Referensi:

Dewangi, P., Markoni., Kantikha., I. M., & Widarto, J., (2025). Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Sebagai Lanjutan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Di Cibubur. *Almufi Jurnal Sosial dan Humaniora*, 2 (1), 8-19.

Abstrak

Dalam hal jual beli rumah, sering kali terjadi situasi di mana mantan pemilik rumah yang telah menjual propertinya melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) melanjutkan statusnya sebagai penyewa hingga proses pengalihan kepemilikan sepenuhnya selesai. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa sebagai kelanjutan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Teori yang digunakan adalah teori perjanjian dan teori wanprestasi. Metode penelitian yang digunakan adalah metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan studi kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa rumah sebagai lanjutan PPJB tidak mau mengosongkan rumahnya meskipun sudah habis masa tenggang waktunya disebabkan oleh faktor psikologi, kurangnya pemahaman hukum, dan motivasi ekonomi. Kesimpulan dari penelitian ini adalah Wanprestasi tersebut berpotensi merugikan pihak pembeli sebagai pemilik sah, baik secara material maupun immaterial. Sarannya adalah dalam membuat perjanjian harus sama-sama memiliki itikad baik, dan perjanjian harus dibuat secara tertulis dengan memuat klausul-klausul yang tegas dan jelas dengan segala akibat hukum jika ada yang wanprestasi.

Kata Kunci: wanprestasi, perjanjian sewa-menyewa, Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Abstract

In the case of buying and selling houses, it is often the case that the former owner, who has sold their property through a Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB), continues their status as a tenant until the full transfer of ownership is completed. The aim of this research is to analyze the occurrence of default in lease agreements as a continuation of the Sale and Purchase Binding Agreement. The theories used in this study are the theory of agreements and the theory of default. The research method used is a normative juridical method with a legislative approach and case study. The results show that default in house lease agreements as a continuation of the PPJB occurs when the tenant refuses to vacate the property, even after the grace period has expired, due to psychological factors, a lack of legal understanding, and economic motivations. The conclusion of this study is that the default could harm the buyer as the rightful owner, both materially and immaterially. The recommendation is that in making agreements, both parties must have good faith, and the agreement should be made in writing with clear and firm clauses, including legal consequences in case of default.

Keywords: default, lease agreement, Sale and Purchase Binding Agreement

A. Pendahuluan

Kawasan Cibubur sebagai salah satu daerah berkembang di Jabodetabek merupakan contoh lokasi dengan dinamika properti yang tinggi. Tingginya permintaan terhadap properti di Cibubur sering kali mendorong masyarakat untuk menggunakan PPJB sebagai langkah awal sebelum pelaksanaan jual beli yang sebenarnya. Namun, karena berbagai alasan, banyak PPJB yang dilanjutkan dengan perjanjian sewa-menyewa sebelum realisasi pengalihan hak milik secara penuh. Kondisi ini memicu potensi wanprestasi, baik dari pihak pemilik rumah maupun penyewa, terutama dalam pelaksanaan kewajiban pembayaran atau pemanfaatan rumah secara tidak sesuai (Arsil, 2013).

Masalah ini menjadi semakin kompleks dalam konteks perkembangan kawasan seperti Cibubur, di mana properti menjadi komoditas yang sangat bernilai. Ketidakpastian dalam pengaturan wanprestasi dapat berdampak pada stabilitas hubungan hukum antara pemilik dan penyewa. Menurut Purwosutjipto, perjanjian yang dibuat oleh para pihak harus mencerminkan asas kebebasan berkontrak, namun tetap dalam koridor kepatutan dan keadilan (Purwosutjipto, 2001). Dalam banyak kasus, para pihak sering kali tidak memperhatikan aspek keadilan ini, sehingga sengketa menjadi tidak terhindarkan.

Dalam konteks jual beli rumah, sering kali terjadi situasi di mana mantan pemilik rumah yang telah menjual propertinya melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) melanjutkan statusnya sebagai penyewa hingga proses pengalihan kepemilikan sepenuhnya selesai. PPJB sendiri merupakan perjanjian awal yang dibuat sebelum dilakukannya Akta Jual Beli (AJB) oleh notaris. Menurut Yahya Harahap, PPJB bersifat mengikat sebagai kontrak yang memberikan hak kepada pembeli untuk mendapatkan rumah, tetapi belum sepenuhnya mengalihkan kepemilikan secara hukum (Harahap, 2011). Dalam situasi tertentu, mantan pemilik rumah yang menjual propertinya melalui PPJB dapat melanjutkan tinggal di rumah tersebut dengan status sebagai penyewa. Hal ini biasanya diatur melalui perjanjian sewa-menyewa terpisah, yang bertujuan untuk memberikan batas waktu yang jelas mengenai kapan rumah tersebut harus dikosongkan.

Dalam praktiknya, situasi ini kerap memicu permasalahan hukum, khususnya ketika mantan pemilik rumah yang menjadi penyewa tidak bersedia mengosongkan rumah setelah masa sewa berakhir. Menurut Subekti, wanprestasi adalah kegagalan salah satu pihak untuk memenuhi kewajibannya sebagaimana disepakati dalam perjanjian (Subekti, 2009). Dalam hal ini, tindakan penyewa yang enggan meninggalkan rumah setelah perjanjian berakhir dapat dikategorikan sebagai bentuk wanprestasi yang merugikan pihak pembeli.

Terjadinya konflik ketika penyewa (mantan pemilik rumah) tidak bersedia mengosongkan rumah meskipun perjanjian sewa telah berakhir. Dalam pandangan Subekti, wanprestasi terjadi ketika salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya sebagaimana yang diatur dalam perjanjian. Tindakan penyewa yang tetap tinggal di rumah setelah masa sewa berakhir

merupakan bentuk wanprestasi yang dapat merugikan pihak pembeli yang kini memiliki hak penuh atas rumah tersebut.

Masalah ini menjadi lebih kompleks karena dalam banyak kasus, perjanjian sewa-menyewa yang menjadi lanjutan PPJB sering kali tidak mencantumkan mekanisme yang tegas untuk menyelesaikan konflik semacam ini. Mochtar Kusumaatmadja menegaskan bahwa dokumen hukum yang baik harus mencakup semua potensi risiko yang mungkin timbul di masa depan (Kusumaatmadja, 2008). Sayangnya, banyak perjanjian disusun tanpa melibatkan ahli hukum, sehingga kurang memberikan perlindungan bagi pihak yang dirugikan.

Permasalahan ini menjadi semakin kompleks apabila penyewa beralasan bahwa haknya atas rumah masih berlaku karena proses pengalihan hak melalui PPJB belum sepenuhnya selesai. Di sisi lain, pembeli sebagai pemilik baru rumah menghadapi kendala dalam menggunakan atau memanfaatkan properti yang telah dibelinya. Situasi ini sering kali terjadi di kawasan seperti Cibubur, di mana transaksi properti dan perjanjian PPJB menjadi mekanisme yang umum digunakan. Yahya Harahap menyatakan bahwa perjanjian harus memberikan kejelasan hak dan kewajiban untuk mencegah konflik di kemudian hari, namun dalam kasus ini sering kali terdapat ketidaksesuaian antara isi perjanjian dan pelaksanaannya (Harahap, 2011).

Dari sudut pandang hukum, ketidakpatuhan penyewa untuk mengosongkan rumah setelah masa sewa berakhir dapat menimbulkan implikasi hukum yang serius. Pembeli yang merasa dirugikan sering kali menghadapi kesulitan untuk mengeksekusi haknya karena kurangnya pengaturan yang tegas dalam perjanjian atau karena adanya interpretasi berbeda terhadap perjanjian PPJB dan perjanjian sewa-menyewa. Menurut Mariam Darus Badruzaman, perjanjian yang baik harus mencakup pengaturan yang mampu mengantisipasi potensi konflik dan risiko di kemudian hari (Badruzaman, 2007). Sayangnya, banyak perjanjian yang dibuat secara sederhana dan tidak mengatur mekanisme penyelesaian masalah seperti ini secara detail.

Kasus wanprestasi yang penulis angkat dalam jurnal ini adalah permasalahan yang penulis alami sendiri. Penulis melakukan jual beli rumah dengan saudari Mawar. Alamat objek adalah di Jalan Panjang Alternatif. Karena saudari Mawar ada niat untuk membeli kembali rumah tersebut dalam kurun waktu paling lambat 3 bulan, maka untuk transaksi jual beli ini penulis kuatkan dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas & Kuasa (PPJB), yang dilakukan dihadapan Notaris & PPAT Ibu Melati, SH., M.Kn selaku pejabat yang berwenang untuk melakukan pengikatan. Dalam kurun waktu 3 bulan setelah transaksi, saudari Mawar tetap menempati rumah yang sudah dibeli penulis dan membayar uang sewa 3 bulan dengan pembayaran di muka. Maka sekarang saudari Mawar berubah statusnya menjadi penyewa.

Seiring berjalannya waktu yang sudah disepakati bersama yakni 3 bulan, ternyata saudari Mawar tidak juga dapat membeli kembali rumah tersebut. Sehingga saudari Mawar meminta perpanjangan waktu lagi untuk membeli kembali rumah tersebut. Bahkan untuk membayar sewa rumah di bulan ke-4 pun tidak dipenuhi. Dengan alasan pembayaran sewa akan dibayarkan berbarengan dengan membeli kembali rumah penulis tersebut bila sudah ada dana. Memasuki bulan ke-5 saudari Mawar masih juga belum sanggup membeli kembali rumah penulis beserta dengan sewa-sewa yang tertunggak. Sampai akhirnya sewa rumah sudah berjalan 7 bulan, saudari Mawar masih juga belum melakukan pembelian rumah kembali, bahkan sewa-sewa yang selama ini berjalan pun tidak dipenuhi pembayaran sewanya.

Adapun hal yang membuat penulis kesulitan, saudari Mawar sudah tidak bisa dihubungi, ditelpon tidak diangkat di WhatsApp tidak dibalas, didatangi tidak ditempat. Karena saudari Mawar sangat tidak komunikatif & tidak responsif, maka penulis langsung melakukan Balik Nama Sertifikat Hak Milik (SHM) dari nama saudari Mawar ke nama penulis. Hal ini sangat perlu untuk menguatkan status dari kepemilikan rumah tersebut. Prosesnya adalah dengan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) oleh Notaris selaku pejabat yang berwenang. Dalam proses AJB ini pihak penjual dan pembeli tidak perlu dihadirkan lagi di hadapan Notaris, karena sudah dilakukan saat pembuatan PPJB & Kuasa. Dalam hal ini tentu saja penulis harus memenuhi beberapa persyaratan diantaranya harus membayar pajak-pajak baik penjual maupun pembeli (Pph dan BPHTB) ke Bapenda, biaya Notaris, dan sebagainya. Setelah AJB selesai maka dilanjutkan untuk proses Balik Nama dari SHM. Untuk keseluruhan proses AJB dan Balik Nama butuh waktu sekitar 2-6 bulan. Setelah Sertifikat Hak Milik (SHM) sudah berubah dari yang semula Mawar menjadi nama penulis, maka rumah tersebut mutlak bukan lagi menjadi milik saudari Mawar, melainkan sudah sah menjadi milik penulis.

Langkah yang dapat dilakukan penulis untuk mengosongkan rumah tersebut melalui pendekatan nonlitigasi melibatkan upaya penyelesaian konflik secara damai tanpa melalui jalur pengadilan. Pendekatan pertama adalah dengan melakukan mediasi, yaitu mengundang pihak

ketiga yang netral sebagai mediator untuk membantu penyewa dan pemilik rumah mencapai kesepakatan terkait pengosongan rumah. Dalam mediasi, penulis dapat menekankan hak-hak yang telah diatur dalam perjanjian sewa-menyewa, termasuk waktu pengosongan yang telah disepakati sebelumnya. Kedua, pendekatan negosiasi langsung dapat dilakukan dengan penyewa untuk mencapai solusi yang saling menguntungkan, seperti memberikan tenggat waktu tambahan untuk pengosongan rumah atau menawarkan bantuan relokasi. Ketiga, dapat digunakan pendekatan konsiliasi, di mana pihak-pihak bersengketa berunding untuk mencari penyelesaian yang diterima oleh kedua belah pihak dengan bantuan pihak ketiga sebagai konsiliator. Dalam semua langkah ini, penulis harus memastikan bahwa proses penyelesaian dilakukan berdasarkan asas kebebasan berkontrak dan itikad baik, serta mengacu pada perjanjian yang telah dibuat untuk memberikan kepastian hukum kepada semua pihak yang terlibat.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah dengan kasus yang dialami oleh penulis sendiri sebagaimana yang sudah tersebut di atas penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul "Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Sebagai Lanjutan Dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Di Cibubur".

B. Metodologi

Metode penelitian adalah suatu proses atau cara yang dipilih secara spesifik untuk menyelesaikan masalah yang diajukan dalam sebuah penelitian. Sedangkan metodologi penelitian dapat didefinisikan sebagai suatu ilmu yang menjelaskan bagaimana seharusnya sebuah penelitian dilakukan. Menurut Sugiyono, metode penelitian ialah suatu cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu (Sugiyono, 2006).

Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Sesuai dengan judul dan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini dan supaya dapat memberikan hasil yang bermanfaat maka penelitian ini dilakukan dengan penelitian yuridis normatif (metode penelitian hukum normatif). Metode penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan atau data sekunder belaka (Soekanto dan Mahmudji, 2003). Dalam penelitian ini, ruang lingkup penelitian ini akan dilakukan penelitian dengan cara menarik asas hukum, di mana dilakukan terhadap hukum positif tertulis maupun tidak tertulis (Soekanto, 1996). Penelitian ini dapat digunakan untuk menarik asas-asas hukum dalam menafsirkan peraturan peundang-undangan. Selain itu, penelitian ini juga, dapat digunakan untuk mencari asas hukum yang dirumuskan baik secara tersirat maupun tersurat (Sunggono, 2003).

2. Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah data skunder melalui studi dokumen-dokumen, untuk memperoleh data yang diambil dari bahan kepustakaan, diantaranya adalah:

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat sebagai landasan utama yang dipakai dalam rangka penelitian ini diantaranya adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Pemasaran Perumahan, Surat Edaran Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 27/PRT/M/2021 tentang Penyesuaian Pelaksanaan Sistem Pemasaran Perumahan.
- b. Bahan Hukum Skunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, seperti buku-buku yang berkaitan dengan penelitian, hasil penelitian, hasil seminar, hasil karya dari kalangan hukum, dan literatur-literatur.
- c. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum skunder. Bahan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah kamus hukum, surat kabar, ensiklopedia, jurnal, makalah yang berkaitan dengan objek penelitian.

3. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah metode:

- a. Pendekatan Perundang-undangan (Statute Approach)
Pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu

hukum yang ditangani. Dalam metode pendekatan perundang-undangan peneliti perlu memahami hirarkhi, dan asas-asas dalam peraturan perundang-undangan. Telah didefinisikan dalam Pasal 1 angka 2 Undang-undang RI Nomor 10 tahun 2004, peraturan perundang-undangan adalah peraturan yang tertulis yang dibentuk oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang dan mengikat secara umum. Dari pengertian tersebut, secara singkat dapat dikatakan bahwa yang dimaksud dengan statute berupa legislasi dan regulasi. Dengan demikian pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan yang menggunakan legislasi dan regulasi.

b. Pendekatan Kasus (Case Approach)

Penelitian tersebut menggunakan pendekatan kasus dengan menelaah dokumen, menganalisis permasalahan hukum yang terjadi. Dengan mengamati, memahami dan menganalisis diuraikan secara deskriptif terhadap data-data yang diperoleh untuk menemukan permasalahan hukumnya. Kemudian pendekatan perundang-undangan dilakukan yang berhubungan dengan permasalahan hukum yang diteliti untuk menciptakan peraturan yang dapat digunakan sebagai pedoman jika terdapat persoalan menyangkut hukum (sovia, 2022).

c. Pendekatan Konseptual (Conceptual Approach)

Pendekatan Konseptual (Conceptual Approach) yaitu pendekatan yang dilakukan bermula atas dasar pandangan dan pola doktrin atau pemikiran-pemikiran para ahli yang berkembang di dalam ilmu hukum. Sama halnya peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada. Persoalan tersebut tidak adanya aturan yang mengatur terhadap isu hukum yang terjadi maka peneliti harus membangun suatu konsep yang dapat dijadikan sebagai pijakan dalam penelitiannya, meskipun telah diatur dalam peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan yang sudah inkraht van gewijsde namun peneliti tetap bersandar awal guna membentuk konsep tersebut berasal dari hasil pemikiran dan doktrin.

4. Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum sangat diperlukan dalam suatu penelitian, hal ini berguna untuk memberikan jawaban terhadap permasalahan yang diteliti. Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Penelitian dengan menggunakan metode kualitatif bertolak dari asumsi tentang realitas atau fenomena sosial yang kompleks. Padanya terdapat regularitas atau pola tertentu, namun penuh dengan variasi (keragaman). Kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.

C. Hasil dan Pembahasan

Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Sebagai Kelanjutan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Wanprestasi oleh penyewa dalam perjanjian sewa menyewa sebagai kelanjutan perjanjian pengikatan jual beli dapat terjadi ketika penyewa gagal memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian sewa menyewa. Wanprestasi ini dapat terjadi dalam berbagai bentuk, tergantung pada ketentuan yang ditetapkan dalam perjanjian dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Adapun bentuk wanprestasi yang umum dilakukan oleh penyewa:

1. Tidak Membayar Sewa pada Waktu yang Telah Ditentukan. Salah satu bentuk wanprestasi yang paling umum adalah kegagalan penyewa untuk membayar uang sewa sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian sewa menyewa. Ketika penyewa tidak membayar sewa tepat waktu atau sama sekali tidak membayar, hal ini dianggap sebagai pelanggaran perjanjian. Tindakan ini memberikan hak kepada pemilik properti untuk menuntut pembayaran, mengakhiri perjanjian, atau mengambil tindakan hukum lainnya yang diizinkan oleh hukum atau perjanjian (Salim, 2010).

2. Menggunakan Properti di Luar Tujuan yang Disepakati. Dalam perjanjian sewa menyewa, biasanya dicantumkan tujuan penggunaan properti, misalnya untuk tempat tinggal, kantor, atau usaha tertentu. Jika penyewa menggunakan properti untuk tujuan lain yang tidak disepakati, misalnya menggunakan properti yang disewa untuk tempat tinggal menjadi tempat usaha atau komersial tanpa izin dari pemilik, maka hal tersebut dianggap sebagai wanprestasi. Penggunaan di luar tujuan yang telah disepakati dapat merugikan pemilik properti, baik dari segi kondisi properti maupun risiko hukum lainnya (Salim, 2010).

3. Melakukan Perubahan atau Renovasi Tanpa Izin Pemilik. Penyewa yang melakukan perubahan struktur atau renovasi pada properti sewa tanpa izin tertulis dari pemilik juga dapat

dianggap melakukan wanprestasi. Perubahan tersebut bisa berupa pemugaran, penambahan bangunan, atau perombakan tata letak yang dapat merusak nilai atau integritas bangunan. Hal ini sering kali merugikan pemilik properti karena dapat mengubah kondisi properti secara signifikan atau menimbulkan biaya perbaikan tambahan ketika masa sewa berakhir (Salim, 2010).

4. Merusak atau Tidak Merawat Properti dengan Baik. Penyewa memiliki kewajiban untuk menjaga dan merawat properti sewaan selama masa sewa berlangsung. Jika penyewa merusak properti, baik secara sengaja atau karena kelalaian, atau gagal merawat properti sehingga menyebabkan kerusakan yang signifikan, maka tindakan ini dianggap sebagai wanprestasi. Pemilik properti dapat menuntut ganti rugi atas kerusakan yang ditimbulkan oleh penyewa.

5. Menyewakan Kembali (Sublease) Tanpa Izin Pemilik. Wanprestasi juga dapat terjadi ketika penyewa menyewakan kembali properti tersebut kepada pihak ketiga tanpa persetujuan dari pemilik. Sublease atau penyewaan kembali sering kali dilarang dalam perjanjian sewa menyewa, dan tindakan ini dapat mengakibatkan pembatalan perjanjian sewa asli. Penyewaan kembali tanpa izin dapat mempersulit pemilik untuk mengawasi penggunaan properti dan bertanggung jawab atas kondisi properti (Harahap, 2007).

6. Menempati Properti Melebihi Jangka Waktu Sewa. Penyewa yang tetap menempati properti setelah jangka waktu sewa berakhir tanpa perpanjangan resmi juga dapat dianggap melakukan wanprestasi. Pemilik memiliki hak untuk meminta pengosongan properti sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam perjanjian. Jika penyewa menolak untuk pindah atau memperpanjang sewa, pemilik berhak mengambil tindakan hukum untuk mengosongkan properti.

7. Mengabaikan Kewajiban untuk Membayar Biaya Tambahan. Selain uang sewa, penyewa mungkin memiliki kewajiban untuk membayar biaya tambahan, seperti biaya listrik, air, atau biaya perawatan lingkungan. Jika penyewa gagal membayar biaya-biaya tambahan ini, maka tindakan tersebut juga dapat dianggap sebagai wanprestasi. Kegagalan ini dapat merugikan pemilik properti jika biaya tersebut harus ditanggung oleh pemilik atau mengakibatkan layanan terhenti (Subekti, 2008).

Bentuk-bentuk wanprestasi oleh penyewa ini biasanya diatur dalam perjanjian sewa menyewa yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Menurut KUHPerdota Pasal 1239, wanprestasi terjadi ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban yang terutang, atau melakukan apa yang dijanjikannya, secara tidak semestinya. Sanksi atas wanprestasi ini dapat berupa tuntutan ganti rugi, pemutusan perjanjian secara sepihak oleh pemilik, atau tindakan hukum lainnya. Selain itu, KUHPerdota Pasal 1266 dan Pasal 1267 memberikan dasar bagi pemilik untuk mengakhiri perjanjian dan meminta ganti rugi jika wanprestasi dilakukan oleh penyewa.

Wanprestasi, yang dikenal sebagai ingkar janji atau pelanggaran kontrak, merupakan kondisi di mana salah satu pihak dalam sebuah perjanjian gagal untuk memenuhi kewajibannya sebagaimana telah disepakati. Sanksi bagi pihak yang melakukan wanprestasi merupakan upaya hukum untuk menegakkan hak pihak yang dirugikan serta mengembalikan keseimbangan antara kedua pihak dalam perjanjian. Sanksi ini bertujuan untuk memberikan kompensasi atas kerugian yang diderita serta mencegah terjadinya wanprestasi di masa mendatang. Berdasarkan KUHPerdota dan pendapat para ahli hukum, terdapat beberapa jenis sanksi yang dapat diterapkan kepada pihak yang melakukan wanprestasi, yaitu:

1. Pemenuhan Prestasi. Pemenuhan prestasi adalah sanksi yang mengharuskan pihak yang melakukan wanprestasi untuk tetap melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang tercantum dalam perjanjian. Menurut R. Subekti, pemenuhan prestasi merupakan hak pertama yang dapat diminta oleh pihak yang dirugikan, karena pada prinsipnya perjanjian adalah hukum bagi para pihak yang membuatnya. Dalam konteks ini, pemilik hak dapat menuntut agar pihak yang wanprestasi tetap melaksanakan apa yang telah dijanjikan, meskipun telah terjadi keterlambatan atau kelalaian (Subekti, 2008).
2. Ganti Rugi (Compensatio). Sanksi ganti rugi diberikan kepada pihak yang melakukan wanprestasi untuk menutup kerugian yang diderita oleh pihak lain sebagai akibat dari pelanggaran kontrak. KUHPerdota Pasal 1243 menjelaskan bahwa pihak yang dirugikan berhak mendapatkan ganti rugi yang mencakup kerugian nyata (*actual damages*), kehilangan keuntungan yang diharapkan (*lucrum cessans*), dan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk mencegah atau mengurangi kerugian (*costs*). Menurut Sudikno Mertokusumo, ganti rugi bertujuan untuk mengembalikan posisi ekonomi pihak yang dirugikan ke keadaan seolah-olah wanprestasi tidak pernah terjadi. Besaran ganti rugi ini harus dapat dibuktikan dan dihitung secara jelas dan terukur (Mertokusumo, 2009).

3. Pembatalan atau Pengakhiran Perjanjian (Ontbinding). Pembatalan perjanjian merupakan sanksi lain yang dapat diterapkan kepada pihak yang melakukan wanprestasi. Pembatalan ini dilakukan jika pihak yang dirugikan tidak lagi menghendaki pelaksanaan perjanjian tersebut, karena sudah tidak memberikan manfaat atau karena adanya kerugian yang terlalu besar. Pasal 1266 KUHPerdota menyebutkan bahwa pembatalan perjanjian dapat dilakukan atas permintaan pihak yang dirugikan kepada pengadilan, kecuali perjanjian tersebut memberikan hak untuk pembatalan sepihak. Setiawan menyatakan bahwa pembatalan perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik dan harus memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan, termasuk adanya peringatan atau somasi terlebih dahulu kepada pihak yang wanprestasi (Setiawan, 2000).
4. Pengenaan Denda (Boete). Denda adalah sanksi yang diberikan kepada pihak yang melakukan wanprestasi sebagai bentuk hukuman atas pelanggaran perjanjian. Pengenaan denda ini biasanya telah disepakati sebelumnya dalam klausul kontrak. Besaran denda harus proporsional dan ditentukan berdasarkan kesepakatan para pihak. Menurut Purwahid Patrik, denda memiliki fungsi ganda, yaitu sebagai sanksi dan sebagai pencegahan agar pihak-pihak dalam perjanjian lebih berhati-hati dalam melaksanakan kewajibannya. Denda sering kali dijadikan pilihan bagi pihak-pihak yang menginginkan penyelesaian cepat tanpa harus melalui proses hukum yang panjang (Patrik, 1994).
5. Penghentian Sementara atau Pemutusan Hubungan Kerja Sama. Dalam beberapa kasus, terutama dalam perjanjian jangka panjang atau yang melibatkan kerja sama berkelanjutan, pihak yang dirugikan dapat memilih untuk menghentikan sementara pelaksanaan perjanjian atau bahkan memutuskan hubungan kerja sama dengan pihak yang melakukan wanprestasi. Langkah ini diambil untuk mencegah kerugian lebih lanjut dan memberikan kesempatan kepada pihak yang melakukan wanprestasi untuk memperbaiki kesalahannya. Menurut J. Satrio, pemutusan hubungan kerja sama ini lebih banyak diterapkan dalam konteks bisnis atau perjanjian kerja di mana hubungan baik dan kepercayaan antara para pihak sangat penting (Satrio, 1995).
6. Penyitaan dan Eksekusi Jaminan. Jika dalam perjanjian terdapat klausul mengenai jaminan atau agunan, maka pihak yang melakukan wanprestasi dapat dikenakan sanksi berupa penyitaan dan eksekusi terhadap jaminan tersebut. Eksekusi jaminan ini dilakukan untuk menutup kerugian atau memenuhi hak-hak yang dituntut oleh pihak yang dirugikan. Pasal 1155 KUHPerdota mengatur bahwa pihak yang memiliki hak atas jaminan berhak untuk menyita atau menjual aset yang dijadikan jaminan guna menutupi kerugian akibat wanprestasi. Menurut Wirjono Prodjodikoro, langkah ini biasanya diambil sebagai upaya terakhir setelah negosiasi dan cara-cara lain untuk menyelesaikan sengketa tidak membuahkan hasil (Prodjodikoro, 1996).

Menurut R. Subekti, sanksi yang dijatuhkan kepada pihak yang melakukan wanprestasi haruslah sesuai dengan tingkat kesalahan dan kerugian yang ditimbulkan. Subekti menekankan pentingnya keseimbangan antara hak dan kewajiban dalam perjanjian, di mana sanksi tidak boleh bertujuan untuk menghukum secara berlebihan tetapi lebih kepada pemulihan keadaan seperti semula (R. Subekti, 2008). Salim H.S. menambahkan bahwa dalam memutuskan jenis sanksi yang akan diterapkan, perlu diperhatikan pula itikad baik para pihak serta upaya penyelesaian secara damai sebelum ditempuh jalur hukum (Salim, 2010).

Dalam konteks hukum perdata, wanprestasi atau ingkar janji merupakan suatu keadaan di mana salah satu pihak dalam perjanjian tidak memenuhi kewajibannya atau melaksanakan apa yang dijanjikannya dengan cara yang tidak sesuai dengan yang telah disepakati dalam kontrak. Menurut M. Yahya Harahap, seorang ahli hukum perdata terkemuka di Indonesia, teori perjanjian menekankan bahwa setiap perjanjian harus mengandung kesepakatan yang sah antara para pihak, kewajiban yang harus dipenuhi, dan hak-hak yang harus dihormati. Ketika salah satu pihak, dalam hal ini penyewa, tidak melaksanakan kewajiban-kewajibannya atau melakukan tindakan yang merugikan pihak lain, maka ia telah melakukan wanprestasi (Harahap, 2005).

Akibat Hukum dari Perbuatan Wanprestasi dan Bentuk Penyelesaiannya Secara Nonlitigasi.

Akibat hukum dari wanprestasi dapat dibagi menjadi tiga kategori utama, yaitu ganti rugi, pembatalan perjanjian, dan pelaksanaan perjanjian secara paksa. Ganti rugi dapat mencakup kerugian materiil maupun immateriil yang diderita pihak yang dirugikan (Salim, 2010). Kerugian materiil adalah kerugian yang dapat dinilai secara finansial, sementara kerugian

immateriil meliputi kerugian psikologis atau reputasi. Selain ganti rugi, pembatalan perjanjian juga menjadi akibat hukum yang signifikan. Pembatalan ini dilakukan ketika pelanggaran terhadap perjanjian sudah sedemikian rupa sehingga merugikan substansi dari kontrak tersebut. Dalam hal ini, pembatalan bertujuan mengembalikan posisi hukum kedua belah pihak seperti sebelum adanya perjanjian (Setiawan, 1999).

Penyelesaian secara nonlitigasi menawarkan alternatif yang lebih fleksibel dan cepat dalam menyelesaikan sengketa wanprestasi. Bentuk-bentuk penyelesaian nonlitigasi meliputi mediasi, negosiasi, dan arbitrase. Dalam mediasi, pihak ketiga yang netral membantu para pihak untuk mencapai kesepakatan bersama tanpa memutuskan hasilnya secara sepihak (Mulyadi, 2007). Akan tetapi penyelesaian nonlitigasi tidak selalu efektif jika salah satu pihak tidak kooperatif. Dalam situasi seperti ini, peran mediator atau arbiter menjadi sangat penting untuk menjembatani perbedaan yang ada. Selain itu, keberhasilan penyelesaian nonlitigasi juga sangat bergantung pada kesediaan para pihak untuk mencapai kompromi (Setiawan, 1999).

Penyelesaian sengketa wanprestasi melalui jalur nonlitigasi, yang meliputi metode seperti negosiasi, mediasi, dan arbitrase, menawarkan berbagai keuntungan dibandingkan dengan proses litigasi di pengadilan. Proses nonlitigasi ini dikenal lebih fleksibel, cepat, dan efisien dalam menyelesaikan sengketa. Salah satu keuntungan utamanya adalah kecepatan dan efisiensi waktu. Berbeda dengan proses litigasi yang memakan waktu berbulan-bulan bahkan bertahun-tahun, penyelesaian sengketa melalui nonlitigasi sering kali dapat diselesaikan dalam hitungan minggu atau bulan. Menurut Abdul Manan, proses mediasi, misalnya, bisa selesai dalam beberapa pertemuan saja, tergantung pada kerumitan kasus dan kesediaan para pihak untuk mencapai kesepakatan. Efisiensi waktu ini sangat penting bagi para pihak yang ingin segera mendapatkan kepastian dan melanjutkan aktivitas bisnis atau kehidupan mereka tanpa harus terganggu oleh proses hukum yang panjang (Manan, 2020).

Selain lebih cepat, penyelesaian sengketa melalui jalur nonlitigasi juga lebih hemat biaya. Proses litigasi di pengadilan sering kali membutuhkan biaya yang besar, termasuk biaya pendaftaran perkara, biaya pengacara, biaya administrasi pengadilan, dan lain-lain. Sementara itu, proses nonlitigasi seperti mediasi atau negosiasi memerlukan biaya yang jauh lebih rendah karena tidak melibatkan banyak prosedur formal dan biasanya tidak memerlukan kehadiran pengacara atau biaya sidang. Yahya Harahap mencatat bahwa dalam banyak kasus, biaya mediasi atau arbitrase jauh lebih rendah dibandingkan dengan biaya litigasi di pengadilan. Dengan demikian, metode nonlitigasi memberikan keuntungan ekonomi yang signifikan bagi para pihak yang terlibat, terutama bagi mereka yang memiliki keterbatasan sumber daya (Harahap, 2005).

Keuntungan lainnya adalah fleksibilitas dan kontrol yang lebih besar bagi para pihak dalam menentukan solusi sengketa. Dalam proses nonlitigasi, para pihak memiliki kebebasan untuk menentukan cara penyelesaian yang paling sesuai dengan kebutuhan dan kepentingan mereka. Misalnya, dalam proses negosiasi dan mediasi, para pihak dapat berkomunikasi secara langsung dan terbuka untuk mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan. Mereka dapat menyesuaikan penyelesaian dengan kondisi khusus dari kasus mereka, tanpa terikat oleh aturan hukum formal yang ketat seperti dalam litigasi. Menurut Sudikno Mertokusumo, fleksibilitas ini memungkinkan para pihak untuk menemukan solusi kreatif yang mungkin tidak tersedia dalam proses litigasi, seperti kesepakatan pembayaran bertahap, pertukaran aset, atau pengaturan lain yang lebih memadai (Mertokusumo, 2009).

Kerahasiaan proses juga menjadi keuntungan penting dari penyelesaian sengketa melalui nonlitigasi. Proses litigasi di pengadilan biasanya bersifat terbuka untuk umum, yang berarti detail kasus dan fakta yang terungkap dalam persidangan dapat diakses oleh publik. Hal ini bisa menjadi masalah, terutama jika sengketa melibatkan informasi sensitif atau rahasia dagang. Dalam proses nonlitigasi seperti mediasi atau arbitrase, para pihak dapat menyepakati untuk menjaga kerahasiaan seluruh proses dan hasilnya. Abdul Manan menekankan bahwa kerahasiaan ini memberikan rasa aman bagi para pihak untuk bernegosiasi secara terbuka tanpa khawatir bahwa informasi yang mereka bagikan akan dipublikasikan atau digunakan untuk merugikan mereka di masa depan (Manan, 2020).

Proses nonlitigasi juga mendorong hubungan yang lebih baik antara para pihak yang bersengketa. Dalam banyak kasus, pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa wanprestasi mungkin memiliki hubungan jangka panjang atau ingin tetap bekerja sama di masa depan. Proses litigasi yang bersifat adversarial sering kali memperburuk hubungan antara para pihak, karena mereka saling berhadapan dalam persidangan untuk memenangkan kasus. Sebaliknya, metode nonlitigasi seperti mediasi atau negosiasi menekankan pada kerja sama dan mencari solusi yang saling menguntungkan, sehingga dapat membantu mempertahankan atau bahkan

memperbaiki hubungan antara para pihak. Abdul Manan menyatakan bahwa mediasi, misalnya, tidak hanya berfokus pada penyelesaian sengketa tetapi juga pada perbaikan komunikasi dan hubungan antara para pihak yang terlibat (Manan, 2020).

Meskipun ada banyak keuntungan, penyelesaian sengketa melalui jalur nonlitigasi juga memiliki beberapa keterbatasan. Salah satu keterbatasannya adalah tidak adanya kepastian hukum yang mengikat secara otomatis. Berbeda dengan putusan pengadilan yang memiliki kekuatan eksekutorial, kesepakatan yang dicapai melalui mediasi atau negosiasi biasanya membutuhkan kesediaan para pihak untuk mematuhi secara sukarela. Jika salah satu pihak tidak melaksanakan kesepakatan, pihak lain mungkin masih perlu mengajukan permohonan ke pengadilan untuk mendapatkan perintah eksekusi. Selain itu, dalam arbitrase, meskipun putusan arbitrase bersifat final dan mengikat, putusan tersebut masih memerlukan pengakuan dan pelaksanaan dari pengadilan jika pihak yang kalah tidak secara sukarela mematuhi.

Secara keseluruhan, penyelesaian sengketa melalui jalur nonlitigasi menawarkan alternatif yang lebih cepat, lebih murah, dan lebih fleksibel dibandingkan dengan litigasi di pengadilan. Metode ini juga memberikan keuntungan dalam hal kerahasiaan dan pemeliharaan hubungan antar pihak. Meskipun demikian, para pihak perlu mempertimbangkan karakteristik kasus mereka dan kesediaan masing-masing untuk bekerja sama sebelum memutuskan untuk menyelesaikan sengketa mereka melalui jalur nonlitigasi.

Penyelesaian sengketa wanprestasi melalui jalur nonlitigasi, meskipun memiliki banyak keuntungan, juga tidak luput dari beberapa kerugian yang harus dipertimbangkan oleh para pihak yang bersengketa. Salah satu kerugian utama dari penyelesaian sengketa secara nonlitigasi adalah keterbatasan dalam penegakan hasil kesepakatan atau putusan. Menurut Harahap, hasil dari proses nonlitigasi seperti mediasi atau negosiasi sering kali bergantung pada kesediaan sukarela para pihak untuk mematuhi kesepakatan yang telah dicapai. Jika salah satu pihak tidak bersedia memenuhi kesepakatan tersebut, pihak lainnya mungkin tidak memiliki banyak pilihan selain membawa kasus tersebut kembali ke pengadilan untuk mendapatkan perintah pelaksanaan yang mengikat secara hukum. Hal ini dapat mengurangi efektivitas penyelesaian sengketa nonlitigasi dan berpotensi menyebabkan tambahan biaya dan waktu.

Selain itu, putusan arbitrase yang meskipun bersifat final dan mengikat, tetap memerlukan dukungan pengadilan untuk pelaksanaannya, jika pihak yang kalah tidak mematuhi secara sukarela. Menurut Subekti, jika salah satu pihak tidak melaksanakan putusan arbitrase, pihak yang menang harus mengajukan permohonan eksekusi ke pengadilan negeri. Proses ini bisa menjadi rumit dan memakan waktu, terutama jika pihak yang kalah berusaha menentang pelaksanaan putusan dengan berbagai alasan, seperti mengajukan permohonan pembatalan putusan arbitrase. Ini menunjukkan bahwa meskipun arbitrase bisa menghindari proses litigasi yang panjang, tetap ada keterlibatan pengadilan yang diperlukan untuk memastikan penegakan hukum, yang bisa mengurangi efisiensi penyelesaian melalui arbitrase.

Kerugian lainnya dari penyelesaian sengketa nonlitigasi adalah potensi ketidakseimbangan kekuatan negosiasi antara para pihak. Menurut Mertokusumo, dalam proses nonlitigasi seperti negosiasi atau mediasi, keberhasilan penyelesaian sangat bergantung pada kemampuan dan kekuatan negosiasi masing-masing pihak. Jika ada ketidakseimbangan kekuatan, misalnya jika satu pihak memiliki pengaruh, kekuatan finansial, atau akses ke sumber daya hukum yang lebih besar, pihak yang lebih lemah mungkin merasa tertekan untuk menerima penyelesaian yang kurang menguntungkan atau adil bagi mereka. Hal ini dapat menyebabkan ketidakadilan dalam hasil akhir, di mana pihak yang lebih kuat mendapatkan keuntungan yang tidak semestinya.

Selain itu, kurangnya transparansi juga bisa menjadi masalah dalam proses nonlitigasi. Berbeda dengan proses litigasi yang terbuka untuk umum dan diawasi oleh hakim yang netral, proses nonlitigasi seperti mediasi atau negosiasi biasanya dilakukan secara tertutup dan tanpa pengawasan dari pihak ketiga yang independen. Abdul Manan menyebutkan bahwa kurangnya transparansi ini bisa menimbulkan kekhawatiran terkait objektivitas dan keadilan proses, terutama jika mediator atau arbiter yang dipilih tidak sepenuhnya independen atau memiliki konflik kepentingan. Hal ini bisa menurunkan kepercayaan para pihak terhadap proses dan hasil penyelesaian yang dicapai.

Selain itu, penyelesaian sengketa melalui jalur nonlitigasi mungkin tidak memberikan solusi yang mengikat secara hukum terhadap pihak ketiga. Dalam banyak kasus, hasil mediasi atau arbitrase hanya mengikat para pihak yang terlibat dalam sengketa, dan tidak memiliki kekuatan hukum terhadap pihak ketiga yang mungkin terpengaruh oleh hasil penyelesaian tersebut. Ini berbeda dengan putusan pengadilan, yang memiliki kekuatan hukum yang lebih luas dan dapat diterapkan kepada pihak ketiga sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Ketidakpastian hasil juga menjadi salah satu kerugian dari proses nonlitigasi. Dalam litigasi di pengadilan, para pihak memiliki kerangka hukum yang jelas dan putusan hakim yang didasarkan pada undang-undang serta preseden yang berlaku. Namun, dalam proses nonlitigasi, hasil penyelesaian sering kali bergantung pada proses negosiasi atau diskusi yang tidak terstruktur, yang bisa menghasilkan solusi yang tidak selalu adil atau sesuai dengan prinsip hukum yang ada. Menurut Yahya Harahap, hal ini bisa menjadi risiko, terutama bagi pihak yang menginginkan kepastian hukum dan perlindungan yang lebih kuat di bawah undang-undang.

Selain itu, keterbatasan pada jenis sengketa yang dapat diselesaikan melalui jalur nonlitigasi juga menjadi kerugian. Tidak semua jenis sengketa cocok untuk diselesaikan melalui mediasi atau arbitrase. Misalnya, sengketa yang sangat kompleks, yang melibatkan banyak pihak atau memerlukan penafsiran hukum yang mendalam, mungkin lebih tepat untuk diselesaikan melalui proses litigasi di pengadilan. Selain itu, ada jenis sengketa tertentu yang menurut undang-undang harus diselesaikan melalui pengadilan, seperti kasus-kasus pidana atau sengketa yang melibatkan kepentingan publik.

Secara keseluruhan, meskipun penyelesaian sengketa melalui jalur nonlitigasi menawarkan banyak keuntungan seperti kecepatan, biaya yang lebih rendah, dan fleksibilitas, ada beberapa kerugian yang harus dipertimbangkan oleh para pihak. Penting untuk mengevaluasi sifat dan kompleksitas sengketa, serta mempertimbangkan kesediaan dan kemampuan para pihak untuk bekerja sama secara sukarela, sebelum memutuskan untuk memilih jalur nonlitigasi sebagai metode penyelesaian sengketa.

Untuk meminimalisir terjadinya wanprestasi dalam suatu perjanjian, ada beberapa langkah yang dapat diambil saat menyusun perjanjian tersebut. Tujuan utama dari langkah-langkah ini adalah untuk memastikan bahwa semua pihak memahami hak dan kewajiban mereka, bahwa perjanjian itu sendiri jelas dan detail, serta memiliki mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif. Berikut adalah beberapa cara yang dapat dilakukan:

1. Perumusan Klausul yang Jelas dan Detail

Salah satu cara terpenting untuk mencegah wanprestasi adalah dengan memastikan bahwa setiap klausul dalam perjanjian dirumuskan secara jelas dan detail. Menurut Yahya Harahap, ketidakjelasan dalam perjanjian sering kali menjadi sumber perselisihan. Oleh karena itu, setiap hak dan kewajiban para pihak harus diuraikan dengan spesifik, termasuk deskripsi rinci tentang apa yang harus dilakukan oleh setiap pihak, kapan hal itu harus dilakukan, dan bagaimana hal itu harus dilakukan. Misalnya, jika perjanjian tersebut adalah kontrak penjualan barang, spesifikasi barang, kuantitas, harga, waktu pengiriman, dan metode pembayaran harus dicantumkan dengan jelas.

2. Menetapkan Sanksi dan Denda yang Tegas

Perjanjian yang efektif biasanya mencakup ketentuan tentang sanksi dan denda yang akan dikenakan jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya (wanprestasi). Harahap menyarankan agar perjanjian mencakup denda keterlambatan atau sanksi finansial lainnya yang proporsional untuk setiap pelanggaran. Dengan adanya sanksi yang jelas, para pihak akan memiliki insentif lebih kuat untuk memenuhi kewajibannya tepat waktu. Hal ini juga memberikan perlindungan bagi pihak yang dirugikan untuk mendapatkan kompensasi yang sesuai atas wanprestasi yang terjadi.

3. Menggunakan Klausul Penyelesaian Sengketa yang Efektif

Untuk mengantisipasi kemungkinan perselisihan, perjanjian harus mencakup klausul penyelesaian sengketa yang jelas. Sudikno Mertokusumo menyarankan untuk memasukkan klausul arbitrase atau mediasi sebagai mekanisme penyelesaian sengketa alternatif. Klausul ini memungkinkan para pihak untuk menyelesaikan sengketa secara cepat dan efisien di luar pengadilan. Dengan adanya mekanisme penyelesaian sengketa yang jelas, para pihak dapat menghindari proses litigasi yang panjang dan mahal jika terjadi perselisihan.

4. Klausul Kondisi Force Majeure

Force majeure adalah keadaan di luar kendali para pihak yang menyebabkan salah satu pihak tidak dapat memenuhi kewajibannya. Menurut Subekti, mencantumkan klausul force majeure dalam perjanjian sangat penting untuk melindungi pihak yang mungkin tidak dapat memenuhi kewajibannya karena kejadian yang tidak terduga seperti bencana alam, perang, atau tindakan pemerintah. Klausul ini harus merinci jenis-jenis kejadian yang dapat dianggap sebagai force majeure dan tindakan apa yang harus diambil oleh para pihak jika terjadi force majeure.

5. Melakukan Uji Tuntas (Due Diligence) Terhadap Pihak Lain

Sebelum menandatangani perjanjian, penting untuk melakukan uji tuntas terhadap pihak lain yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Uji tuntas ini melibatkan pemeriksaan latar

belakang untuk menilai kemampuan dan niat baik pihak lain dalam memenuhi kewajibannya. Menurut Manan, ini dapat mencakup memeriksa reputasi, catatan keuangan, dan riwayat kepatuhan pihak tersebut terhadap kontrak-kontrak sebelumnya. Dengan mengetahui kemampuan dan niat baik pihak lain, risiko wanprestasi dapat dikurangi secara signifikan.

6. Memastikan Kesepakatan Tertulis dan Ditandatangani Secara Sah

Semua perjanjian harus dibuat secara tertulis dan ditandatangani oleh para pihak secara sah. Perjanjian tertulis memberikan bukti yang kuat tentang kesepakatan yang telah dicapai dan memudahkan penegakan hukum jika salah satu pihak tidak mematuhi kewajibannya. Menurut Subekti, bentuk tertulis juga membantu memastikan bahwa setiap pihak memahami isi dan makna perjanjian tersebut, sehingga mengurangi kemungkinan terjadinya perselisihan di masa depan.

7. Menggunakan Bahasa yang Jelas dan Tidak Ambigu

Bahasa yang digunakan dalam perjanjian harus jelas dan tidak ambigu. Klausul yang ambigu atau tidak jelas dapat menyebabkan interpretasi yang berbeda oleh para pihak, yang pada akhirnya dapat menyebabkan perselisihan atau wanprestasi. Menurut Harahap, penggunaan bahasa yang jelas dan sederhana akan memastikan bahwa semua pihak memahami kewajiban dan hak mereka dengan baik, sehingga mengurangi risiko terjadinya kesalahpahaman dan wanprestasi.

8. Konsultasi dengan Ahli Hukum

Sangat disarankan untuk berkonsultasi dengan ahli hukum atau pengacara dalam proses penyusunan perjanjian. Menurut Abdul Manan, pengacara dapat membantu merumuskan perjanjian yang sesuai dengan hukum yang berlaku dan memastikan bahwa hak dan kepentingan para pihak terlindungi dengan baik. Konsultasi hukum juga penting untuk mengidentifikasi risiko potensial dan menyarankan langkah-langkah mitigasi yang tepat.

9. Klausul Pembatalan Perjanjian

Memasukkan klausul pembatalan perjanjian juga bisa menjadi cara untuk meminimalisir terjadinya wanprestasi. Klausul ini memungkinkan salah satu pihak untuk membatalkan perjanjian secara sah, jika pihak lain melakukan pelanggaran serius terhadap ketentuan perjanjian. Menurut Subekti, keberadaan klausul ini dapat memberikan keamanan tambahan bagi para pihak, karena mereka tahu bahwa mereka memiliki opsi untuk keluar dari perjanjian, jika pihak lain tidak mematuhi kewajibannya. Dengan menerapkan langkah-langkah ini, para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian dapat meminimalisir risiko wanprestasi dan memastikan bahwa perjanjian tersebut dapat dilaksanakan dengan baik dan sesuai dengan ketentuan yang disepakati.

D. Kesimpulan

Mengenai terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa sebagai kelanjutan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa sebagai kelanjutan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sering kali disebabkan oleh ketidakpatuhan penyewa, yang merupakan mantan pemilik rumah, dalam memenuhi kewajiban untuk mengosongkan rumah sesuai perjanjian. Hal ini menimbulkan konflik hukum karena melanggar asas *pacta sunt servanda*, yaitu kewajiban untuk mematuhi perjanjian yang sah. Wanprestasi tersebut berpotensi merugikan pihak pembeli sebagai pemilik sah, baik secara material maupun immaterial.

Mengenai akibat hukum dari perbuatan wanprestasi dan bentuk penyelesaiannya secara nonlitigasi. Akibat hukum dari perbuatan wanprestasi adalah timbulnya hak bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut ganti rugi, pemenuhan perjanjian, atau pembatalan perjanjian sesuai Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdata. Wanprestasi juga dapat menyebabkan kerugian material maupun immaterial yang membebani pihak lain, sehingga memerlukan penyelesaian yang tepat untuk memulihkan hak-hak yang dilanggar. Penyelesaian secara nonlitigasi, seperti negosiasi, mediasi, dan arbitrase, menjadi alternatif yang efektif untuk mengatasi konflik tanpa harus menempuh jalur pengadilan. Negosiasi memungkinkan para pihak menyelesaikan sengketa secara langsung dengan kesepakatan bersama. Mediasi melibatkan pihak ketiga netral yang membantu mencari solusi damai. Sementara itu, arbitrase memberikan keputusan final yang mengikat dan lebih cepat dibanding proses pengadilan. Metode nonlitigasi menawarkan efisiensi waktu, biaya, dan kerahasiaan, sekaligus menjaga hubungan baik antar pihak. Dengan pendekatan ini, konflik akibat wanprestasi dapat diselesaikan secara adil dan menguntungkan kedua belah pihak tanpa perlu eskalasi ke tingkat litigasi. Hal ini menjadikan nonlitigasi sebagai solusi yang optimal untuk mengatasi sengketa wanprestasi.

E. Referensi

- Ahmadi, M., & Sakka, P. (2008). Hukum Perikatan. Ahmadi, M., & Sakka, P. (2008). Hukum Perikatan.
- Arsil, (2013). "Sewa Menyewa sebagai Alternatif dalam Pengelolaan Properti," *Jurnal Hukum Bisnis*, Vol. 15 No. 2.
- Bambang, S. (2003). Metodologi Penelitian Hukum. *PT Raja Grafindo Persada, Jakarta*.
- F.X. Djumialdji. (1995). Pokok-Pokok Hukum Perdata. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- J.Satrio, (2009). Hukum Perikatan: Bagian Pertama, Tentang Ada dan Berakhirnya *Perikatan, Bandung: Citra Aditya Bakti*.
- Harahap, M. Y. (2017). *Hukum acara perdata: tentang gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian, dan putusan pengadilan*. Sinar Grafika.
- (2011). Hukum Perjanjian Indonesia, Jakarta: Sinar Grafika.
- Mariam, D. B. (2001). Hukum Benda, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- _____, (2007). Kompendium Hukum Perikatan, Bandung: Alumni.
- Mochtar, K. (2008). Pengantar Hukum Indonesia dalam Konteks Global, Bandung: Alumni.
- Mulyadi, L., Alternatif Penyelesaian Sengketa. Jakarta: Prenada Media, 2007, hlm 45.
- Purwahid. P. (1994). Hukum Kontrak dalam Perspektif Ekonomi dan Bisnis, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Purwosutjipto, (2001). Pengantar dalam Hukum Perdata Indonesia, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Subekti, R., & Perjanjian, H. (2003). Intermasa. *Jakarta, Tahun*.
- _____. (1996). Hukum Perdata, Jakarta: Pradnya Paramita.
- _____. (2008). Pokok-Pokok Hukum Perdata. Jakarta: Intermasa.
- Salim Hs, S. H. (2019). *Perkembangan hukum kontrak innominaat di Indonesia*. Sinar Grafika.
- Setiawan. (2000). Aneka Masalah Hukum dan Penegakannya, Bandung: Alumni.
- Setiawan, R. (1999). Pokok-pokok hukum perikatan..
- Sheyla Nichatus sovia dkk, Ragam Metode Penelitian Hukum, Kediri: Lembaga Studi Hukum Pidana, 2022.
- Soekanto, S. (2007). Penelitian hukum normatif: Suatu tinjauan singkat.
- Soerjono, S. (1996). Pengantar Penelitian Hukum (Cet. III; Jakarta.,.
- Mertokusumo, S. (2009). Hukum acara perdata Indonesia..Sugiyono, M. P. P., & Kuantitatif, P. (2009). Kualitatif, dan R&D, Bandung: Alfabeta. *Cet. Vii*.
- Prodikoro, W. (1986). Asas-asas Hukum Perjanjian. *Bandung: Sumur Bandung*.
- _____, (1981). Hukum Perdata tentang Perjanjian Tertentu, Bandung: Sumur Bandung.